

Kostnads kalkyl

Bostadsrättsföreningen Bergtallen



Luleå, 17 mars 2025



A. VÄLKOMMEN TILL BRF BERGTALLEN

I Dalbo strax utanför centrala Luleå planerar vi för ett modernt bostadsområde som blir vackert inbäddat i tallskogen. Här bor du endast ett stenkast från vatten, friluftaktiviteter och skola. Välkommen till Brf Bergtallen!

Om oss

Ekeblad Bostad AB är en bostadsutvecklare med fokus på att bygga trivsamma och hållbara bostadsområden runt om i hela landet. Hos oss arbetar arkitekter och projektledare tätt tillsammans med våra entreprenörer. Fram tills idag har vi byggt närmare 1500 bostäder runt om i Sverige – från Ystad i söder till Luleå i norr.

Vad är en kostnadskalkyl?

Att köpa en bostad är för många en av de största affärerna i livet. Vi vill därför att du som köpare ska vara välinformerad och ges bästa möjlighet att förstå de ekonomiska förutsättningarna inför ett bostadsköp i vår bostadsrättsförening. Det viktigaste instrumentet för detta är att läsa och begripa kostnadskalkylen.

Vid köp av nyproduktion i bostadsrättsförening tecknar du som köpare ett förhandsavtal med bostadsrättsföreningen. Förhandsavtalet som du tecknar innebär att föreningen lovar att upplåta en bostad till just dig. I förhandsavtalet ska det framgå både vad insatsen kommer att vara samt vad den beräknade månadsavgiften förväntas bli. I detta dokument, kostnadskalkylen, redogör vi för föreningens ekonomi och vilka antaganden som ligger grund för beräkningarna.

Det är bostadsrättsföreningens styrelse som tar fram kostnadskalkylen. Kostnadskalkylen ska sedan granskas av två av Boverket utsedda oberoende intygsgivare. Intygsgivarna kontrollerar uppgifterna i kostnadskalkylen och bedömer huruvida föreningen är ekonomiskt hållbar på sikt. Om intygsgivarna bedömer att föreningen klarar kraven, blir kostnadskalkylen intygsgiven. Intyget skickas sedan till Bolagsverket för att erhålla tillstånd för bostadsrättsföreningen att ta emot förskott av köpare. Föreningen ställer också ut en säkerhet för att få lov att ta emot förskott. Säkerheten garanterar att köpare kan få tillbaka sitt inbetalda förskott i händelse av att byggprojektet inte skulle bli färdigställt.

Vad är en ekonomisk plan?

Ett par veckor innan inflytt sker själva upplåtelsen av bostadsrätten till dig som köpare. Innan föreningen får skriva upplåtelseavtal och ta emot insatser måste styrelsen fastställa uppgifterna i kostnadskalkylen och upprätta en så kallad ekonomisk plan. Den ekonomiska planen är till stora delar identiskt med kostnadskalkylen, men med den stora skillnaden att alla kostnader och tekniska lösningar nu är kända då byggnationen är näst intill klart. Den ekonomiska planen ska registreras hos Bolagsverket, något som inte görs för kostnadskalkylen. Även den ska granskas och intygsgivas av två av Boverket utsedda oberoende intygsgivare. Den ekonomiska planen delges dig som köpare innan det är dags att teckna upplåtelseavtalet och betala den slutgiltiga insatsen.

Frågor

Har du frågor kring kostnadskalkylen, köpprocessen eller något annat gällande Brf Bergtallen, kontakta ansvarig mäklare för rådgivning. Längst bak i detta dokument hittar du även en ordlista med begrepp och termer som förekommer i kostnadskalkylen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A.	Välkommen till Brf Bergtallen	1
B.	Allmänna förutsättningar	3
C.	Beskrivning av fastigheterna	5
D.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
E.	Preliminär finansieringsplan	8
F.	Löpande kostnader och intäkter	9
G.	Nyckeltal	10
H.	Lägenhetsredovisning	11
I.	Ekonomisk prognos	12
J.	Känslighetsanalys	13
K.	Särskilda förutsättningar	14
L.	Bilaga 1, Gränsdragningslista underhåll	15
M.	Bilaga 2, Ordlista över termer och begrepp	16

Kostnadskalkylen undertecknas av styrelseledamot digitalt

B. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

I följande avsnitt beskrivs bakgrunden till projektet, vad som ska byggas, vem som äger fastigheten och diverse förutsättningar.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Bergtallen (769641-2241). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. I enlighet med vad som stadgas i Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Bostadsrättsföreningen kommer utgöra en äkta bostadsrättsförening.

Bakgrund

Ekeblad Bostad AB äger bolaget Daltallen Invest AB (559373-0871). Daltallen Invest AB har i sin tur, genom sitt helägda dotterbolag Daltallen Projekt AB (559373-0483), tecknat ett markanvisningsavtal för fastigheterna Del av Björnsbyn 1:12 i Luleå kommun. Daltallen Projekt AB (Bolaget) planerar nu att på fastigheterna Del av Björnsbyn 1:12 uppföra 25 bostäder.

Bolaget har fått beviljat bygglov och föreningen kommer att teckna förhandsavtal när bygglov har vunnit laga kraft. Bolaget avser att träffa avtal med en entreprenör där projektet kommer att handlas upp som totalentreprenad enligt ABT06 med fast pris.

Daltallen Projekt AB avses att säljas till Brf Bergtallen ("Brf") i samband med byggstart. Säljaren (Bergtallen Invest) skall dock stå den ekonomiska risken för projektet genom att priset på aktierna varierar beroende på kostnaden i projektet. Detta kommer att regleras i aktieöverlåtelseavtalet. Skulle kostnaden för entreprenaden öka justeras priset för aktierna ned så att anskaffningskostnaden förblir densamma. Vice versa sker där som kostnaden för entreprenaden skulle minska. Denna konstruktion har skapats för att säkra en anskaffningskostnad för Brf Bergtallen.

I samband med aktieöverlåtelsen övertar Bostadsrättsföreningen Bolagets alla skyldigheter och rättigheter och åtar sig att uppfylla Bolagets åtaganden. I samband med förvärvet transporteras Fastigheten och projektet inklusive entreprenaden till Brf Bergtallen. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer Fastigheten. Föreningen avser att momsregistrera sig innan färdigställande.

Upplåtelse planeras till aug-okt 2026. Föreningen avser att ta in förskott efter tecknade av förskottsgarantiförsäkring i enlighet med vad som stadgas i Bostadsrättslagen. Förskott tas in först vid byggstart. Upplåtelse sker innan tillträde och efter att Bolagsverket registrerat föreningens ekonomiska plan och föreningen har tecknat insatsgarantiförsäkring. Mark kommer att ingå i upplåtelsen.

Daltallen Invest AB har tecknat en utfästelse om förvärv av osålda lägenheter. Daltallen Invest AB åtar sig att efter entreprenadens färdigställande svara för de kostnader osålda lägenheter medför. Om det fortsatt återstår osålda lägenheter 6 månader efter färdigställande förvärvar Daltallen Invest AB dessa av Bostadsrättsföreningen.

Daltallen Invest AB avser att sätta av 50.000 kronor i föreningens dispositionskassa i samband med bostadsrättshavarnas tillträde.

Föreningen har två andelstal. Andelstal 1 fördelar alla kostnader och intäkter för föreningens gemensamma drift och skötsel exkluderat kostnader för föreningens långsiktiga bankfinansiering. Andelstal 2 fördelar kapitalkostnader och amorteringar för lån avseende föreningens långsiktiga finansiering. Storleken på Andelstal 2 styrs av huruvida om Upplåtelseavgift 1 för en lägenhet har erlagts till föreningen eller ej.

Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda fjärde kvartalet 2024.

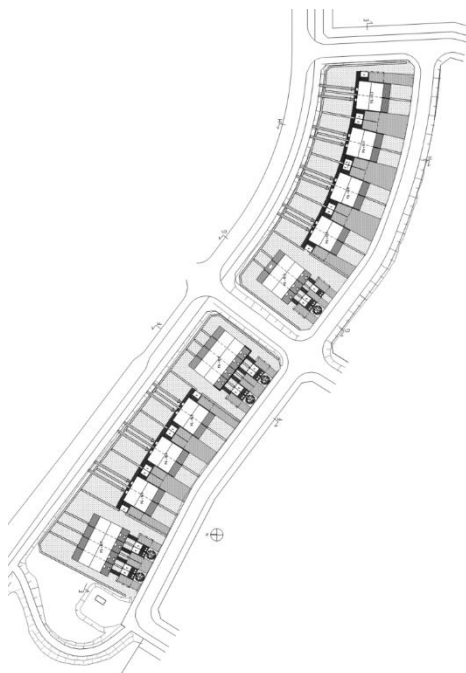
Försäkringar

Under projektet tecknas flera försäkringar av invest- och projektbolaget samt bostadsrättsföreningen för att hantera olika risker. Dessa inkluderar VD- och styrelseförsäkring, byggherreförsäkring för ansvar gentemot tredje part, samt förskotts- och insatsgarantiförsäkringar som skyddar köparens handpenning och insats. När byggnationen är klar tecknas en fullvärdesförsäkring för fastigheten. Entreprenören tecknar även allrisk- och ansvarsförsäkring enligt ABT06, och ställer ut en fullgörandegaranti (försäkring alternativt moderbolagsborgen).

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

I följande avsnitt beskrivs vilken fastighet som avses bebyggas, hur många bostäder, vilken typ av byggnader, utformning och tekniska lösningar. Observera att uppgifter gällande utformning och val av tekniska lösningar är preliminära i nuvarande fas.

Fastighetsbeteckning:	Del av Björssbyn 1:12
Kommun:	Luleå kommun
Adress:	Lövskogsgatan, Skogsstjärnegatan
Detaljplan:	Del av Björssbyn 1:12 Dalbo PL457 Laga kraft: 2018-02-26
Fastigheternas areal:	9606 kvm
Gemensamhets- Anläggningar och servitut	Inga



Preliminär utformning

Antal lägenheter:	25 st
Antal byggnader:	10 st huskroppar 10 st komplementbyggnader med totalt 25 st förråd
Byggnadstyp:	Parhus och radhus i två plan
Nybyggnadsår:	2025/2026
Total lägenhetsarea:	2640 kvm
Bygglov erhållet:	2025-01-29

Preliminära föreningsgemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Anslutning till det kommunala VA-nätet
Fiber:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber).

Preliminär byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	2 våningar ovan mark.
Vind:	Vindsyta, inspektionsbar.
Grundläggning:	Platta av betong.
Stomme:	Trä.
Fasadbehandling:	Stående träpanel
Yttertak:	Plåt
Uteplatser:	Uteplats av stenplattor och trall
Fönster:	3-glas, trä/alu-fönster
Lägenhetsdörrar:	Dörrar i trä och glas.
Trappa:	Invändig trappa i trä
Brevlådor:	Placeras samlade längs gata alternativt vid tomtgräns.

Preliminär lägenhetsbeskrivning

Entréutrymme/hall:	Klinker, målade väggar.
Kök: diskmaskin,	Parkett alt härdat trägolv , induktionshäll, ugn, mikro, kyl / frys, köksfläkt, skåp- och bänkinredningar med målade luckor
Duschrum/klädvård	Klinker/kakel på golv och vägg samt delvis målat, wc-stol, kommod/spegelskåp, dusch, tvättmaskin / torktumlare, undercentral vatten och golvvärmerereglering, multimediacentral och elcentral.
Duschrum nr 2:	Klinker/kakel på golv och vägg, dusch, badkar, kommod/spegelskåp, och wc-stol.
Vardagsrum:	Parkett alt härdat trägolv, målade väggar och tak
Övriga rum:	Parkett alt härdat trägolv , målade väggar och tak
Uppvärmning:	Uppvärmning sker genom frånluftsvärmepump, cirkulationspump, automatik och reglerutrustning. Golvvärme på bottenplan, golvvärme eller radiatorer övervåningen.
Ventilation:	Spaltventiler i fönster
El:	Egen anslutning.
Kabelteve/bredband:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning.
Parkering:	På uppfart/carport.
Vatten/avlopp:	Gemensam anslutning.
Sophantering:	Individuella sopkärl på egen tomt.

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

I följande avsnitt redovisas affärsstrukturen för uppförandet av bostäderna samt den beräknade kostnaden för hela projektet.

Affärsstruktur

Brf Bergtallen avser att förvärva fastigheterna Del av Björnsbyn 1:12 genom att förvärva bolaget Daltallen Projekt AB. Daltallen Projekt AB startade projektet, handlade upp entreprenaden, ansökte om bygglov, satte upp projektorganisation m.m. Efter förvärv ska fastigheten och projektet överföras till Brf Bergtallen ägo. Efter förvärvet töms Daltallen Projekt AB på kvarvarande tillgångar och skulder och säljs sedan. Kostnaden för försäljningen räknas med i entreprenadkostnaderna.

Genom förvärvet av Daltallen Projekt AB förvärvar Brf Bergtallen också projektet, d.v.s. uppförandet av bostäderna/byggnaderna. Entreprenören uppför bostäderna på löpande räkning med fast arvode för vinst och centraladministration enligt ABT06 (entreprenadkontrakt för totalentreprenad). Brf Bergtallen står dock inte risken för projektet utan det gör säljaren Daltallen Invest AB.

Säljaren kommer att för att garantera projektet, åta sig att:

- Justera köpeskillingen för aktierna i Daltallen Projekt AB. Ökar eller minskar kostnaderna i projektet justeras priset för aktierna upp eller ned så att den slutliga anskaffningskostnaden förblir densamma för föreningen.
- De lån på som Daltallen Invest AB ger till Daltallen Projekt AB och som tas över av Brf Bergtallen behöver inte betalas tillbaka i sin helhet eller delvis där som kostnaderna för projektet skulle överstiga summan av samtliga projektkostnader plus aktiernas pris.

Anskaffningskostnaden är fast. Skulle kostnaden för projektet bli högre, justeras priset som bostadsrättsföreningen betalar för projektet ned. Vice versa sker där som kostnaden för projektet skulle minska. Denna konstruktion har skapats för att säkra en anskaffningskostnad för Brf Bergtallen. Daltallen Invest står i och med konstruktionen den ekonomiska risken för projektet. Den latent skatten kommer att förtydligas i Ekonomisk plan.

Beräknad anskaffningskostnad

Kostnad för andelar, fastigheten, entreprenaden, försäkringar, bygglov, lagfart, pantbrev och lån under byggnationen (Kr)	106 025 000
(Kr)	106 025 000

Skattemässig anskaffningskostnad *

Kostnad för fastigheten (inkl lagfart)	8 246 875
Kostnad för Entreprenaden, försäkringar, bygglov, ev fastighetsskatt, pantbrev och lån under byggnationen samt övriga projektkostnader	92 510 153
Beräknad skattemässig anskaffningskostnad (Kr)	100 757 028

* Finansieringskostnader är ej underlag för skattemässiga anskaffningskostnader

Taxeringsvärde summerat

Mark	6 065 000
Byggnad	25 167 000
Totalt	31 232 000

E. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

I följande avsnitt lämnas uppgifter om föreningens lånevillkor. Med lånevillkor avses ett låns lånetid, räntesats, amortering, bindningstid och säkerhet.

Lån	Belopp (SEK)	Bindnings- tid	Ränte- sats enl offert	Räntekostn år 1 (SEK)	Amortering år 1 (SEK)	Summa år 1 (SEK)
Lån 1	7 920 000	1 år	2,86%	225 379	79 200	304 579
Lån 2	7 920 000	2 år	2,88%	226 956	79 200	306 156
Lån 3	7 920 000	3 år	2,96%	233 260	79 200	312 460
Lån 4	7 920 000	4 år	3,01%	237 200	79 200	316 400
Summa lån	31 680 000		2,93%	922 795	316 800	1 239 595
Totala insatser +						
Upplåtelseavgift 1 +						
Upplåtelseavgift 2						
	74 345 000					
Summa						
finansiering SEK						
	106 025 000					

Räntenivåerna är satta efter en offert från Handelsbanken daterad 2025-02-03. I kalkylen utgår amortering från år 1 med 1%. Säkerhet för lånen utgörs av inteckning i föreningens fastighet med pantbrev. För att sprida ränterisker är bostadsrättsföreningens lån uppdelade i fyra delar, med olika bindningstid.

Vid upptagande eller förnyande av lån kan bostadsrättsföreningens styrelse besluta om de bindningstider som vid tidpunkten anses mest gynnsamma för föreningen och justera både fördelningen och bindningstiderna för lånen.

Det är kalkylräntan som ligger till grund för beräknad räntekostnad. Skulle aktuella räntenivåer vid tiden för inflytt skilja sig från kalkylerad ränta (2,93%), förändras räntekostnaden. Detsamma gäller amortering. Ändras villkor för amortering påverkas utgiften för amortering i motsvarande grad.

För att säkerställa räntekostnaden i kostnadskalkylen åtar sig Ekeblad Bostad att stå för kostnaden för eventuell överstigande räntemellanskillnad, om den faktiska (snitt)räntan överskrider 3,5 procent under de första 18 månaderna från att föreningens första lån tas upp. Ett avtal som reglerar detta åtagande kommer att tecknas innan den ekonomiska planen färdigställs.

F. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

I följande avsnitt redovisas föreningens kapital- och driftskostnader samt avsättning till underhåll. Kapitalkostnaderna följer finansieringsplanen på föregående sida. Samtliga intäkter och kostnader samt in- och utbetalningar redovisas inklusive moms. Observera att det finns både driftkostnader som ingår i årsavgiften och driftkostnader som ligger utanför avgiften.

Total lägenhetsarea

2640 kvm

Finansiella kostnader

		Kr/kvm	Kr
Ränta föreningsbelåning (andelstal 2 - finansiering)	1	350	922 795
Amortering (andelstal 2 - finansiering)	2	120	316 800
Avskrivningar	3	391	1 031 816
Summa kostnader exkl. avskrivningar		470	1 239 595

Ränta enl offert från bank. Räntekostnaden påverkas av amorteringarna under första året

Amortering utgår med 1% från år 1 i kalkylen.

Komponentavskrivning. Avskrivningen ligger inte till grund för beräkningen av föreningens årsavgift.

Driftskostnader som ingår i årsavgift

		Kr/kvm	Kr
Försäkringar		17	45 000
Ekonomisk förvaltning		14	37 500
Föreningens administration	4	10	26 400
Vatten och avlopp		55	144 000
Reserv		15	39 600
Summa		111	292 500

Föreningens administration avser revision och myndighetskontakter, etc. dock ej medräknat någon ersättning till förtroendevalda.

Övriga kostnader

		Kr/kvm	Kr
Avsättning till reparation och underhåll	5	50	132 000
Fastighetsavgift	6	0	0
Summa övriga kostnader		50	132 000

Fondering till rep. och underhåll

Fastighetsavgiften utgår inte de första 15 åren.

Utbetalningar år 1, SEK	(Andelstal 1-drift förening)	7	161	424 500
Utbetalningar år 1, SEK	(Andelstal 2 - finansiering)	8	470	1 239 595
Summa utbetalningar år 1, SEK			630	1 664 095

Föreningens årsavgift för andelstal 1 beräknas på löpande driftkostnader och avsättning till underhåll.

Föreningens årsavgift för andelstal 2 beräknas på löpande kostnader för ränta och amortering.

Intäkter år 1

Årsavgifter gemensam drift (andelstal 1 - drift)	9	161	424 500
Årsavgifter finansiering (andelstal 2 - finansiering)	10	470	1 239 595
Summa intäkter år 1, SEK		630	1 664 095

Årsavgift kopplat till föreningsgemensam drift och fördelas enligt andelstal 1

Årsavgift kopplat till föreningsbelåning fördelas enligt andelstal 2

Driftkostnader utöver vad som ingår i årsavgift

		Kr/kvm *	Kr/bostad
Nätavgift abonnemang fast 16 A Luleå Energi	11	29	3010
Hushållsel rörlig	12	15	1 600
Uppvärmning rörlig	13	19	2 000
Nätavgift rörlig	11	50	5 247
Telia Bredband 100/100 + TV-paket bas	14	23	2388
Avfallshantering	15	23	2 446
Summa övriga kostnader år 1		158	16 691

Enl taxa Luleå Energi.

Fast elpris 6 mån Elskling, 4000 kWh, normalförbrukning familj.

Fast elpris 6 mån Elskling, 5000 kWh, Beräkningen av förbrukningen är gjord i IDA ICE 5.0.

Telia Bredband 100/100 + TV-paket bas ingår (199 kr/månad per bostad).

Beräkning baserat på snittbostad (totalt antal boe / antal lgh)

Matavfall 140 l käril, tömning 1 gång/vecka, Restavfall 190 l, tömning varannan vecka (Luleå kommun taxa)

G. NYCKELTAL

I följande avsnitt presenteras bostadsrättsföreningens ekonomiska nyckeltal.

	Tkr	Kr/kvm BOA	Kr/kvm BTA
Anskaffningskostnad	106 025	40 161	32 533
Insats (ink ev Tillskottsinsats)	74 345	28 161	
Belåning år 1 (<i>andelstal 2</i>)	31 680	12 000	
Amortering år 1 (<i>andelstal 2</i>)	317	120	
Avskrivning år 1	1 032	391	
Driftkostnad år 1 föreningsgemensam	293	111	
Avsättning till underhåll år 1	132	50	
Årsavgift år 1 gemensam drift (<i>andelstal 1</i>)	425	161	
Årsavgift år 1 Finansiell drift (<i>andelstal 2</i>)	1 240	470	
Bokföringsmässig förlust år 1	583	221	
Kassaflöde år 1	132	50	
Driftkostnader utöver vad som ingår i årsavgift		158	

H. LÄGENHETSREDOVISNING

I följande avsnitt visas bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning bestående av lägenhetsnummer, antal rum, yta (BOA), andelstal, insats och årsavgift. Årsavgiften visas i sina beståndsdelar samt i summerad form per månad och per år.

Lgh	Antal rum	Yta	Andelstal 1 -drift	Andelstal 2 -finansiering	Insats *	Upplåtelse- avgift 1 ** (minskar andelstal 2)	Upplåtelse- avgift 2 ***	Insats + Upplåtelseavgift 1 + Upplåtelseavgift 2	Vald nivå förenings- belåning** (justeras efter vald nivå)	Föreningsbelåning	Avgifter per månad (uppdelad i kategorier)			Total årsavgift
											Driftkostnader fasta förenings- gemensamma (baseras på andelstal 1)	Finansiella kostnader brf (baseras på andelstal 2)	Summa månadsavgift inklusive driftkostnader (Summering A+B)	
											A	B		
(nr)	(rok)	(kvm)	(%)	(%)	(SEK)	(SEK)	(SEK)	(SEK)	(SEK/kvm)	(SEK)	(SEK/mån)	(SEK/mån)	(SEK/mån)	(SEK/år)
1	5	100,0	3,8%	3,8%	2 895 000	0	0	2 895 000	12 000	1 200 000	1 340	3 913	5 253	63 034
2	4	100,0	3,8%	3,8%	2 695 000	0	0	2 695 000	12 000	1 200 000	1 340	3 913	5 253	63 034
3	4	100,0	3,8%	3,8%	2 695 000	0	0	2 695 000	12 000	1 200 000	1 340	3 913	5 253	63 034
4	5	100,0	3,8%	3,8%	2 845 000	0	0	2 845 000	12 000	1 200 000	1 340	3 913	5 253	63 034
5	5	110,0	4,2%	4,2%	3 175 000	0	0	3 175 000	12 000	1 320 000	1 474	4 304	5 778	69 337
6	5	110,0	4,2%	4,2%	3 125 000	0	0	3 125 000	12 000	1 320 000	1 474	4 304	5 778	69 337
7	5	110,0	4,2%	4,2%	3 125 000	0	0	3 125 000	12 000	1 320 000	1 474	4 304	5 778	69 337
8	5	110,0	4,2%	4,2%	3 125 000	0	0	3 125 000	12 000	1 320 000	1 474	4 304	5 778	69 337
9	5	110,0	4,2%	4,2%	3 125 000	0	0	3 125 000	12 000	1 320 000	1 474	4 304	5 778	69 337
10	5	110,0	4,2%	4,2%	3 175 000	0	0	3 175 000	12 000	1 320 000	1 474	4 304	5 778	69 337
11	5	100,0	3,8%	3,8%	2 825 000	0	0	2 825 000	12 000	1 200 000	1 340	3 913	5 253	63 034
12	4	100,0	3,8%	3,8%	2 595 000	0	0	2 595 000	12 000	1 200 000	1 340	3 913	5 253	63 034
13	4	100,0	3,8%	3,8%	2 595 000	0	0	2 595 000	12 000	1 200 000	1 340	3 913	5 253	63 034
14	5	100,0	3,8%	3,8%	2 795 000	0	0	2 795 000	12 000	1 200 000	1 340	3 913	5 253	63 034
15	5	100,0	3,8%	3,8%	2 845 000	0	0	2 845 000	12 000	1 200 000	1 340	3 913	5 253	63 034
16	4	100,0	3,8%	3,8%	2 645 000	0	0	2 645 000	12 000	1 200 000	1 340	3 913	5 253	63 034
17	5	100,0	3,8%	3,8%	2 845 000	0	0	2 845 000	12 000	1 200 000	1 340	3 913	5 253	63 034
18	5	110,0	4,2%	4,2%	3 175 000	0	0	3 175 000	12 000	1 320 000	1 474	4 304	5 778	69 337
19	5	110,0	4,2%	4,2%	3 145 000	0	0	3 145 000	12 000	1 320 000	1 474	4 304	5 778	69 337
20	5	110,0	4,2%	4,2%	3 145 000	0	0	3 145 000	12 000	1 320 000	1 474	4 304	5 778	69 337
21	5	110,0	4,2%	4,2%	3 145 000	0	0	3 145 000	12 000	1 320 000	1 474	4 304	5 778	69 337
22	5	110,0	4,2%	4,2%	3 145 000	0	0	3 145 000	12 000	1 320 000	1 474	4 304	5 778	69 337
23	5	110,0	4,2%	4,2%	3 145 000	0	0	3 145 000	12 000	1 320 000	1 474	4 304	5 778	69 337
24	5	110,0	4,2%	4,2%	3 145 000	0	0	3 145 000	12 000	1 320 000	1 474	4 304	5 778	69 337
25	5	110,0	4,2%	4,2%	3 175 000	0	0	3 175 000	12 000	1 320 000	1 474	4 304	5 778	69 337
Summa		2 640	100	100	74 345 000	0	0	74 345 000	12 000	31 680 000	35 375	103 300	138 675	1 664 095

snitt

Boarea (BOA) uppmätt efter ritning.

*Bostaden köps till ett fast pris, en insats. Utöver insatsen har köpare möjlighet att betala en Upplåtelseavgift 1. Bostadsrättens slutpris är insatsen + ev erlagd Upplåtelseavgift 1 och 2.

**Upplåtelseavgift 1 kan erläggas för att minska / föreningsbelåning på en bostad och därmed erhålla en lägre månadsavgift för bostaden. Upplåtelseavgift 1 kan erläggas i två olika nivåer; 8.000 kr/kvm eller 10.000 kr/kvm.

Erläggs Upplåtelseavgift 1 justeras "andelstal 2 lån" ned utefter den valda nivån. Effekten på andelstalen av Upplåtelseavgift 1 redovisas först i den Ekonomiska planen. Det finns ingen möjlighet att i efterhand belåna sin lägenhet i föreningen och utnyttja eventuellt kvarvarande låneutrymmet för andelstal 2.

***Bostadsrättsföreningen har möjlighet att ta ut en Upplåtelseavgift 2, uppstigande 2000 kr per kvadratmeter boarea (BOA). Slutliga effekten av Upplåtelseavgift 2 kommer att presenteras i den Ekonomiska planen.

I. EKONOMISK PROGNOSE

I följande avsnitt presenteras den ekonomiska prognosen för föreningen. Prognosen visar hur medlemmarnas årsavgifter blir utifrån föreningens beräknade kostnader och intäkter på kort och lång sikt. I tabellen visas de sex första åren, det 10:e året samt år 20. Nybyggda bostäder är befriade från fastighetsavgift under de första 15 åren.

Inflation är antagen till: 2%

År	1	2	3	4	5	6	10	20
KOSTNADER	1 664 095	1 663 311	1 662 696	1 662 255	1 661 990	1 661 906	1 663 443	2 018 405
Offererad ränta (andelstal 2 - finansiering)	922 795	913 521	904 246	894 972	885 698	876 423	839 326	741 946
Amortering (andelstal 2 - finansiering)	316 800	316 800	316 800	316 800	316 800	316 800	316 800	316 800
Avskrivningar*	1 031 816	1 031 816	1 031 816	1 031 816	1 031 816	1 031 816	1 031 816	1 031 816
Driftkostnader (andelstal 1 - drift)	292 500	298 350	304 317	310 403	316 611	322 944	349 565	426 117
Fastighetsavgift**								341 243
Avsättning till reparation och underhåll	132 000	134 640	137 333	140 079	142 881	145 739	157 752	192 299
Akkumulerad avsättning till reparation och underhåll	132 000	266 640	403 973	544 052	686 933	832 672	1 445 363	3 207 253
Kassaflöde	132 000	134 640	137 333	140 079	142 881	145 739	157 752	192 299
Akkumulerat kassaflöde	132 000	266 640	403 973	544 052	686 933	832 672	1 445 363	3 207 253
Akkumulerad amortering	316 800	633 600	950 400	1 267 200	1 584 000	1 900 800	3 168 000	6 336 000
Bokföringsmässig förlust***	583 016	580 376	577 683	574 936	572 134	569 277	557 263	522 716
Akkumulerad bokföringsmässig förlust	583 016	1 163 391	1 741 074	2 316 010	2 888 144	3 457 421	5 704 792	11 093 058
* Avskrivningar är inte underlag för årsavgifter och således inte med i summeringen av kapitalkostnader ovan								
** Fastighetsavgift utgår från och med år 16								
*** Beräkning bygger på offererad ränta.								
SUMMA INTÄKTER	1 664 095	1 663 311	1 662 696	1 662 255	1 661 990	1 661 906	1 663 443	2 018 405
Årsavgifter	1 664 095	1 663 311	1 662 696	1 662 255	1 661 990	1 661 906	1 663 443	2 018 405

J. KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt visar resultatet av en känslighetsanalys. Syftet med känslighetsanalysen är att visa hur resultaten i den ekonomiska prognosen utvecklas under alternativa antaganden om ränte- och inflationsnivå för de sex första verksamhetsåren, det tionde och det tjugonde året.

År	1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgift kr per kvm i grundscenario (2 % inflation):	630	630	630	630	630	630	630	765
Antagen räntenivå +1% - (kr/kvm)	630	660	688	716	744	743	739	861
Antagen räntenivå +2% - (kr/kvm)	630	689	747	803	859	856	847	957
Antagen räntenivå -1% - (kr/kvm)	630	600	571	543	515	516	521	669
Antagen räntenivå -2% - (kr/kvm)	630	571	513	456	400	403	413	573
Antagen inflation (KPI) +1% - (kr/kvm)	630	632	633	635	636	638	648	812
Antagen inflation (KPI) +2% - (kr/kvm)	630	633	636	640	644	648	667	1 012
Antagen inflation (KPI) -1% - (kr/kvm)	630	629	628	626	625	624	619	740
Antagen inflation (KPI) -2% - (kr/kvm)	630	627	623	620	616	613	599	691

Belåningen som ligger till grund för känslighetsanalysen är 12 000 kr/kvm boarea vilket är den maximala belåningen som kan uppnås om ingen köpare väljer att erlagga "Förhöjd insats".

Analys 2 görs ej då exploatören garanterar att han förvärvar osålda lägenheter.

K. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

I följande avsnitt beskriver diverse gällande förutsättningar kring köpet av en bostadsrätt i den aktuella bostadsrättsföreningen. Syftet är att klargöra hur diverse frågor och invändningar som kan uppstå under processen ska tolkas och hanteras.

1. Bostadsrättshavarna skall erlagga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttags efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheternas andelstal enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang med energibolag för el, avfallshantering, bredband, telefoni och tv. Varje bostad har egen elmätare.
4. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad hålla det markområde som ingår i upplåtelsen samt lägenheternas inre i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Mark ingår i upplåtelsen enligt upplåtelseavtalet.
5. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
6. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte. Vissa arbeten, såsom markarbeten, yttre målning, anslutning bredband och TV, kan komma att färdigställas efter inflyttning.
7. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna eller avgifterna.
- 8 Anpassning och justering av nivåskillnader mark utföres av trappor, slänter, lutning på gröna och hårdgjorda ytor och stödmurar. Placering av brunnar, belysningsstolpar, solelanläggning, VA, el-, tele- och fiberskåp och liknande utföres med hänsyn till områdets beskaffenhet och servislägen i området. Avvikelser kan även behöva ske p.g.a. tillgänglighetskrav, funktionskrav eller andra byggnadstekniska eller installationstekniska skäl såväl utomhus som inomhus. Då mark och byggnader inte är färdigprojekterade kan dessa åtgärder tillkomma eller ändras utöver visade detaljer i kostnadskalkyl, bofaktablad och/eller publicerat bild- och ritningsmaterial. Vad som är tillval respektive grundutförande visas i säljmaterial.
9. Vid upplösning av föreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadga.

L. BILAGA 1, GRÄNSDRAGNINGSLISTA UNDERHÅLL

I följande avsnitt beskrivs olika byggnadsdelars uppskattade livslängd. Det framgår också vem som ansvarar för underhåll och reparation av olika byggnadsdelar, bostadsföreningen eller den individuella bostadsrättsinnehavaren,

Teknisk livslängd på byggnadsdelar

Byggnadsdel - huvudbyggnad	Underhåll / reparation	Bostadsrätts- föreningen	Bostadsrätts- havare
Tak			
Takbeläggning av plåt	Uh.	X	
Takutsprång	Uh.	X	
Byte av div. takfotsdetaljer (plåt, hängränna)	Uh.	X	
Div. kompl. till yttertak (skorsten, venthuvar, stuprör mm)	Uh.	X	
Utvändigt			
Uteplatser inkl. Markbeläggning / grönyta tillhörande bostadsrätt	Uh.		X
Parkeringar, gångar, naturstigar	Uh.		X
Belysningsarmatur	Uh.		X
Fasader			
Träpanel (byte)	Uh.	X	
Träpanel (måling)	Uh.	X	
Fönster och dörrar			
Byte fönster och entrédörr inkl. plåt, droplist, foder, smyglist, tätning, ställning mm	Uh.	X	
Byte dörrar invändigt	Uh.		X
Målning fönster/dörrar	Uh.	X	
Dränering/utvändigt fuktsskydd			
Dräneringsledning och utvändig vertikal fuktisolering	Uh.	X	
Dagvattenledning utanför byggnaden	Uh.	X	
Invändigt			
Målning/tapetsering etc.	Uh.		X
Parkettgolv/trägolv (byte)	Uh.		X
Parkettgolv/trägolv (lagning)	Uh.		X
Klinkergolv	Uh.		X
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	Uh.		X
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	Uh.		X
Värmegolv			
Golvvärmeslingor i våtutrymme (vid omrenovering)	Uh.		X
Vattenburna slingor i golv	Uh.		X
Våtutrymmen			
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	Uh.		X
Kakel och klinker	Uh.		X
Installationer för vatten, avlopp samt värme			
Avloppsledningar, värmeledningar kall-/varmvattenledningar	Uh.	X	
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	Uh.		X
Badkar	Uh.		X
Frånluftvärmepump	Uh.		X
Golvvärme	Uh.		X
Elinstallationer			
Kablar, centraler etc.	Uh.	X	
Elinstallationer			
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	Uh.		X
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	Uh.		X
Ventilation			
Injustering av ventilationssystem	Rep.		X
Byte av fläktmotor	Rep.		X
Styr- och reglerutrustning	Uh.		X
Byte av filter och lättare underhåll invändigt lgh	Uh.		X
Värmeväxlare pump	Rep./Uh.		X
Stomme och platta			
Stomme	Uh.	X	
Platta	Uh.	X	

M. BILAGA 2, ORDLISTA ÖVER TERMER OCH BEGREPP

Aktieöverlåtelseavtal - Om en aktie byter ägare kan det ske till exempel på grund av ett avtal om köp, ett skatteöverlåtelseavtal.

Amortering - avbetalning på en skuld.

Andelstal - Varje bostadsrättsförening är uppdelad i andelar, där varje bostadsrätt har sin andel. Andelen står ofta i direkt proportion till lägenhetsytan, och anges i procent.

Anskaffningskostnad - är den utgift ett företag haft för köp av en tillgång.

Avskrivning - är en nedskrivning av en tillgång hos föreningen, är en kostnad eftersom den avser en resursförbrukning, exempelvis förslitning, men leder inte till motsvarande utbetalning från föreningen.

Bostadsrätt - en upplåtelseform där medlemmar av en bostadsrättsförening äger rätten att nyttja bostadslägenhet, lokal eller småhus mot ersättning för obegränsad tid under förutsättning att de förpliktelser man har mot föreningen uppfylls.

Bostadsrättsförening - en ekonomisk förening som har till ändamål att upplåta lägenheter, i föreningens hus, med bostadsrätt.

Bygglov - Ett bygglov (äldre benämning byggnadslov) är ett tillstånd att bygga nytt, bygga om, bygga till eller ändra användningen av en byggnad eller en anläggning.

Driftkostnad - Den totala kostnaden för driften av en bostad. Det som bl.a. kan innefattas i driftkostnad är sophämtning, el, renhållning, försäkringar. I kostnaden ingår inte amortering och ränta.

Ekonomisk plan - Innan en bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt ska en ekonomisk plan upprättas av föreningens styrelse och registreras av Bolagsverket. Den ekonomiska planen ska vara försedd med intyg av två intygsgivare som är utsedda av Boverket.

Entreprenad - Entreprenad är ett löfte att, till ett i förväg uppgjort pris mellan en beställare och en entreprenör, utföra ett arbete eller leverans inom en viss tid.

Fastighet - En fastighet är ett mark- eller vattenområde eller en volym som är fast egendom med tillhörande fastighetstillbehör (till exempel byggnader, andra anläggningar och växtlighet), som utgör en rättslig enhet.

Fastighetsavgift - Fastighetsavgift är en skatt som utgår på innehavet av en fastighet.

Fullvärdesförsäkring - Med en fullvärdesförsäkring får man ett likvärdigt hus uppbyggt med avdrag för självrisk och åldersavdrag.

Förhandsavtal - Regleras i bostadsrättslagen och innebär att föreningen förbinder sig att upplåta en lägenhet till förhandstecknaren och förhandstecknaren förbinder sig att förvärva lägenheten av föreningen.

Förskott - Fungerar som en handpenning och betalas vid tecknande av förhandsavtal om föreningen har fått tillstånd från Bolagsverket att ta emot förskott.

Garanti - Är ett åtagande från entreprenören eller bostadsproducenten.

Garantiarbete - Arbete för att avhjälpa fel från besiktning.

Garantibesiktning - Påkallas av beställaren som är bostadsrättsföreningen och ska genomföras inom två år från den godkända slutbesiktningen.

Inbetalning: När kunden betalar för den vara eller tjänst som han/hon har köpt av företaget gör han/hon en inbetalning till företaget.

Inflation - en ökning av den allmänna prisnivån som gör att man kan köpa färre varor och tjänster för samma mängd pengar.

Inkomst - När ett företag säljer en vara eller tjänst uppstår en inkomst

Insats - Är det belopp som man betalar till bostadsrättsföreningen i samband med upplåtelsen. Insatsens storlek framgår av den ekonomiska planen.

Intygsgivare - En person utsedd och registrerad av Boverket. Intygsgivarna kontrollerar att uppgifterna i kostnadskalkylen och den ekonomiska planen stämmer och att projektet är ekonomiskt hållbart på sikt.

Intäkt - En intäkt är en periodiserad inkomst

Kapitalkostnad - Den totala kostnaden för lånet under en viss tidsperiod och benämns i kronor.

Kostnadskalkyl - Är en kalkyl över kostnaderna för projektet och är förstadiet till den ekonomiska planen. Kalkylen ska vara försedd med ett intyg av två av Boverket utsedda intygsgivare. För att kunna skriva förhandsavtal måste det finnas en intygsgiven kostnadskalkyl.

KPI - Konsumentprisindex (KPI) syftar till att mäta prisutvecklingen för hela den privata konsumtionen,

Köpeskilling - Den summa som köpare och säljaren har överenskommit för bostaden.,

Lagfart - Är ett bevis på vem som är ägare av en fastighet. I samband med att lagfart registreras betalas en s.k. stämpelskatt för att bli lagfarten.

Likvidavräkning - en avstämning av slutbetalningen till bostadsrättsföreningen. Avräkningen sker oftast i samband med tillträdesdagen. I likvidavräkningen finns alla uppgifter som rör betalningen, som till exempel tidigare erlagda förskott.

Markanvisningsavtal - Ett markanvisningsavtal innebär att en intressent under den tid som avtalet löper ensam har rätt att förhandla med kommunen om ett markområde.

Marknadsvärde - kan beskrivas som det pris en produkt eller tjänst handlas till på en marknad.

Moms - är en skatt (mervärdesskatt) som betalas vid köp av varor och tjänster

Pantbrev - Ett dokument som används som säkerhet för lån. Det är utfärdat på ett visst belopp och inom en viss del av det pantsatta objektets värde (inomläget).

Pantsättningsavgift - De flesta bostadsköpare behöver ta lån till sin bostadsrätt. Dessa lån måste registreras hos föreningen (pantsättningsregistret). För detta tar föreningen ut en engångsavgift.

Ränta - betalas av någon som lånar pengar och erhålls av någon som lånar ut pengar.

Slutbesiktning - När bostadsrättsföreningens hus är klart och färdigbyggt utförs en slutbesiktning eller entreprenadbesiktning. Slutbesiktningen är viktig inte minst för att parterna i sina avtal ofta hänvisar till den när det gäller juridiska frågor. Det är vid slutbesiktningen som leveranser och entreprenader blir formellt godkända.

Stadgar - Stadgarna är bostadsrättsföreningens grundläggande regler. Stadgarna ska vara registrerade hos Bolagsverket och är därför en offentlig handling. Det är föreningsstämman som beslutar om stadgarna.

Tillval - Bostadsrätten upplåts med en grundstandard avseende inredning och ytskikt. Ofta erbjuds du en möjlighet att göra egna personliga tillval till denna grundstandard för att kunna sätta din egen prägel på lägenheten. Tillvalen är förenade med en merkostnad för dig som bostadsrättshavare. Tillvalen diskuteras mellan dig som köpare och entreprenören och sedan ingår ni ett separat avtal om dessa tillval.

Upplåtelseavgift - Är en särskild avgift som bostadsrättsföreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts. En förutsättning är att stadgarna ger föreningen en sådan rätt.

Upplåtelseavtal - Upplåtelseavtalet tecknas mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren och regleras i bostadsrättslagen. För att upplåtelse av lägenheten ska kunna ske krävs att det finns en registrerad ekonomisk plan samt att bostadsrättshavaren är medlem i föreningen. Vidare krävs för att upplåtelse ska kunna ske att den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i den ekonomiska planen.

Utbetalning – Händelse som sker när pengar betalas ut.

Årsavgift - Årsavgiften ska täcka föreningens driftskostnader som vatten, el, fastighetsskatt, löpande underhåll, skötsel av fastigheten, amorteringar etc.

Överlåtelseavgift - Vid försäljning, arv, gåva eller bodelning utgår en överlåtelseavgift, i enlighet med föreningens stadgar, för föreningens arbete och kostnader.

Intyg

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Bergtallen* med organisationsnummer 769641-2241 elektroniskt signerad och daterad och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilket stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga. De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser en beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen. Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Enligt kalkylen kommer det att i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningar enligt 1 kap. 5§ BrL är uppfyllda.

Kostnadskalkylen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara med den angivna anskaffningskostnaden. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Med anledning av projektets status har platsbesök inte ansetts behövligt då det inte skulle tillföra något av betydelse för granskningen.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

- Kostnadskalkyl, digitalt daterad
- Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2025-02-05
- Utdrag ur Fastighetsregistret, Lantmäteriet, 2025-01-30
- Bankoffert, Handelsbanken, 2025-02-03
- Bekräftelse, Handelsbanken, 2025-03-14
- Offert försäkring, Trygg Hansa, 2025-02-06
- Garanti osålda bostäder, Daltallen Invest AB, 2025-02-03
- Beslut om bygglov, Luleå Kommun, 2025-01-29
- Förlängning av markanvisningsavtal, 2024-08-12
- Registreringsbevis, 2025-01-29
- Stadgar, registrerade 2025-01-29
- Taxeringsvärdesberäkningar, 2024-12-19
- Bygglovshandlingar
- Energibalansräkning, Aura Energi & Miljö, 2024-12-11
- Situationsplan
- Utkast på entreprenadavtal

Jönköping 2025 (digitalt signerad)

Alex Liljeblom

Kristofer Björk

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Verifikat

Titel: Brf Bergtallen kostnads kalkyl

ID: aeea28a0-04f7-11f0-858e-57711ecab3bd

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-03-19

Underskrifter

Brf Bergtallen 769641-2241
Ann Westman
ann.westman@ekeblad bostad.se
Signerat: 2025-03-19 20:30 BankID EVA ANN CARINA WESTMAN

Alex Liljeblom
alex@interesta.se
Signerat: 2025-03-19 21:34 BankID 199009302093, ALEX LILJEBLOM

Kristofer Björk
kristofer@interesta.se
Signerat: 2025-03-20 15:37 BankID 198304082491, MATS KRISTOFER BJÖRK

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Kostnads kalkyl_Brf Bergtallen 20250317.pdf	526.1 kB	57ea e745 d788 4175 315b f164 3369 e50f f787 b869 b8f9 5851 0c63 13bd f96e ab48

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-03-19	20:30	Skapat Ann Westman, Ekeblad Bostad AB 5567925838. IP: 85.231.96.109
2025-03-19	20:30	Signerat Ann Westman, Brf Bergtallen Genomfört med: BankID av EVA ANN CARINA WESTMAN. IP: 85.231.96.109
2025-03-19	21:34	Signerat Alex Liljeblom Genomfört med: BankID av ALEX LILJEBLOM, 199009302093. IP: 195.252.39.48
2025-03-20	15:37	Signerat Kristofer Björk Genomfört med: BankID av MATS KRISTOFER BJÖRK, 198304082491. IP: 94.191.136.236



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19